

התכנית איננה מאושרת
פרסוקוטים

- 14 -

התוכן

פרסום 78 למתחם נמל ת"א

מס' החלטה

10/01/2007

5 - 2007-1-ב'

1. תכנון קיים

1.1. תביעת תקפה: נמל ת"א - הסדרת מצב קיים תכנית מפורטת מספר: 3208

1.2. שטח התכנון: כ - 101 דונם

1.3. זכויות בניה: בהתאם לבנוי בפועל

1.4. מצב סטטוטורי קיים: מתחם נמל ת"א ואזור שפך הירקון פותח בשנים האחרונות כאזור בילוי ונופש ומשמש כאחד האתרים הפופולרים ביותר לאורך חוף הים. מתחם הנמל פותח ע"י חברת אוצר מפעלי ים ומתחם שפך הירקון פותח ע"י חברת אתרים. התכנית המאושרת מתיירה פתיחת בתי אוכל, מסחר קימעונאי עד 200 מ"ר שטח עיקרי למעט חנויות לממכר מזון ששטחן לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי, סטודיו וגלריות לאומנות, מתקני שעשועים, מועדוני צלילה וספורט ימי, בתי מלאכה לכלי שייט (המשמשים לספורט ימי), עינוג ציבורי (תאטרון, קולנוע, אולמות קונצרט, אולמות ארועים, דיסקוטקים, אולמות ריקודים וכד') בתוך המבנים בלבד. משרדים, מחסנים ושימושים נלווים אחרים וזאת רק כנדרש לעסקים הפועלים במקום.

לא יותרו עיסוקי מלאכה וייצור, למעט שרותי עזר לכלי שייט וספורט ימי שיפעלו בנמל בלבד.

1.5. שימושים קיימים: מתחם נמל ת"א ומתחם שפך הירקון הפכו לאזור בילוי המושך אליו מאות ואלפי מבקרים מדי יום. בזמנו, כדי לעודד את שיקום האזור הומלצו השימושים המגוונים לא מגבלה.

כיום בתחום הנמל מצויים עסקים בשטח כולל של כ - 22,000 מ"ר:

כ - 2,000 מ"ר לאלומות שמחה וארועים

כ - 2,800 מ"ר אולם הופעות רב תכליתי (האנגר 11)

כ - 9,000 מ"ר שטחי מסחר,

כ - 4,000 מ"ר מסעדות מ"ר

כ - 900 מ"ר מועדונים כדוגמת מועדון שבלול, ומועדון זמר

כ - 2,950 מ"ר משרדים ובתי ספר כדוגמת בייס לפרסום, בייס לאיפור, בייס לרפואה הוליסטית בייס ליוגה.

בתחום אולמות השפך מצויים עסקים בשטח כולל של כ - 7,300 מ"ר:

כ - 1,700 מ"ר אולמות שמחה וארועים (הטרסק)

כ - 2,500 מ"ר מסעדות ופאבים

כ - 1,500 מ"ר מועדונים

כ - 1,000 מ"ר תאטרון/אולפן הפקות

כ - 500 מ"ר לבלוי ספורט ופנאי

כ - 100 מ"ר שטחים טכניים

סה"כ השטחים הבנויים בתחום הנמל ואולמות השפך - כ 29,300 מ"ר. מתוכם 3,700 מ"ר משמשים אולמות שמחה וארועים המהווים כ - 12.6%

- 15 -

2. פרוגרמה מוצעת -

2.1 יש להגביל את מספר אולמות שמחה וארועים מהטעמים הבאים:

- א. המבנים המשמשים לאולמות שמחה וארועים נשארים סגורים במשך היום עם חזיתות אטומות ולא מזמינות.
- ב. אולמות שמחה וארועים פתוחים בעיקר בלילה, כך שבמשך היום המקום נטוש ללא מבקרים ומהווה קופסה סגורה.
- ג. הגעת המבקרים לאולמות השמחה והארועים היא ב"פיקים" ולעיתים נוצרת בעייה בדרכי הגישה בשעות ספציפיות.
- ד. אולמות שמחה וארועים מקיימים חלק מהטקסים בחוץ וכך נחסם מעבר חופשי בשטחים הפתוחים ועלולים להיווצר מטרדים סביבתיים המהווים פוטנציאל חיכוך עם הסביבה ופגיעה בעסקים גובלים.

יחד עם זאת, פתיחת אולמות שמחה ארועים במספר מקומות מוגבל נותן מענה לביקושים ומאפשר פעילות בנמל ואולמות השפך גם בימי פעילות חלשים באמצע השבוע.

2.2 המלצה: לאור האמור לעיל מומלץ לשנות את תכנית 3208 ולהגביל את מס' אולמות השמחה והארועים המותרים בתחום התכנית.

- א. מומלץ לא לתת רשיונות לאולמות ארועים חדשים.
- ב. מס' אולמות השמחה והארועים בתחום התכנית יוגבל ל- 3 בפריסה הבאה: (אולם אחד בכל אחד מן המקטעים הבאים)
דרום הנמל, צפון הנמל ואולמות חשפך, עפ"י תשריט מצורף.
- ג. חוזים שבתוקף לשימוש אולמות שמחה וארועים ישארו בתקופה עד מועד סיום החווה אלא אם כן עונים לסעיף ב' לעיל.
- ד. פרסום לפי סעיף 77 - 78 לחוק התכנון והבנייה בהתאם לאמור לעיל.

3. זמן ביצוע: מיידי

החלטת ועדה: לאשר לשנות את תכנית מס' 3208 ולהגביל את מס' אולמות השמחה והארועים המותרים בתחום התכנית:

1. לא-גנתו-היתר-הרשיונות לאולמות ארועים חדשים, למעט לאולמות שאושרו ע"י הועדה המקומית. עד. היום - 29.1.2007 כולל
2. מס' אולמות השמחה והארועים בתחום התכנית יוגבל ל- 3 בהתאם לפריסה הבאה: (אולם אחד בכל אחד מן המקטעים הבאים)
א-דרום הנמל
ב. צפון הנמל
ג. אולמות חשפך
3. לא יותרו דיסקוטקים חדשים בכל תחום הנמל.
4. פרסום לפי סעיף 77 + 78 לחוק התכנון והבנייה בהתאם לאמור לעיל.

5006636

19.3.06

שירותי מס' 5

מאשרת

3208
23.5.06
5531
אביב
קרן
פסיכוס:

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
תכנית מפורטת מספר 3208

נמל תל אביב - הסדרת מצב קיים
שינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת 96
ושינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת 242
ושינוי מס' 4 לשנת 2003 של תכנית בנין עיר 58

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 3208 - "נמל תל-אביב - הסדרת מצב קיים".
שינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת מס' 96,
שינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת 242,
שינוי מס' 4 לשנת 2003 של תכנית בנין עיר 58
2. מסמכי התכנית:
תכנית זו כוללת 6 דפי הוראות בכתב ("להלן הוראות התכנית"), גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 ("להלן התשריט") נספח תנועה מנחה.
נספח א' - נספח בינוי מנחה הכולל סימון קונטור המבנה הקיים כולל הגובה.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית:
תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו הכחול והכולל את החלקות הבאות:
ח"ח 1, 8, בגוש 6965, ח"ח-151, 150, 157, 154 וחלקות
70 - 72, 146-149, בגוש 6962, ח"ח 10, 1, 9, 36, 75, 76 וחלקות 8-5, 84
בגוש 6964, וחלקות 1 - 6 בגוש 7458.
4. גבולות התכנית:
בצפון: מתחם אולמות שפך הירקון
במזרח: אזור מגרשי התערוכה הישנים ורחוב הנמל
במערב: הים התיכון
בדרום: חוף מציעים
5. שטח התכנית:
כ - 101 דונם.
6. יוזם התכנית:
חברת אוצר מפעלי ים בע"מ
7. בעל הקרקע:
אוצר מפעלי ים, עיריית ת"א, מדינת ישראל, קרן קיימת.
8. עורך התכנית:
אליקים אדריכלים בע"מ
9. מטרת התכנית:
לפתח את מתחם נמל ת"א ואולמות שפך הירקון כאזור בילוי, נופש, פנאי ומסחר תוך ניצול המבנים הקיימים והסדרת זכויות הבנייה בהם, כשלב ביניים עד מועד אישור תכנית אחרת המבטלת תכנית זו, כל זאת ע"י:
1. שינוי יעוד הקרקע במתחם מ"אזור ללא יעוד" ו"אזור מיוחד" ל"אזור מסחרי מיוחד" ו"אזור לטיילת", שינוי יעוד מ"חניה ציבורית" ל"אזור מסחרי מיוחד" ו"אזור לטיילת", שינוי יעוד

- מ"דרך" ל"אזור מסחרי מיוחד" ו"אזור לטיילת", ושינוי יעוד מ"מגורים" ל"אזור טיילת" ול"אזור מסחרי מיוחד".
2. קביעת תכליות, זכויות בניה והוראות בניה.
 3. קביעת זכויות בניה בהתאם לבניה בפועל כפי שמופיעה במפת מדידה מיום 18.12.2001.
 4. קביעת יעודי קרקע לאזור מסחרי מיוחד, אזור טיילת ומעגנה.
 5. קביעת השימושים המותרים במבנים בהתאם למדיניות השימושים שאושרה בוועדה המקומית.
 6. קביעת עקרונות לשימוש ופיתוח בשטחים הפתוחים.
 7. תכנית זו הינה תכנית זמנית וקצובה. תכנית זו תהיה בתוקף 5 שנים מיום מתן תוקף לה, או עד פרסום למתן תוקף לתכנית אחרת המבטלת תכנית זו – המאוחר מבין השניים.
 8. לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת 96 אשר הודעה למתן תוקף לה פורסמה ביום 3.11.1947 עיתון רשמי מס' 1628 ואת תכנית 242 אשר הודעה למתן תוקף לה פורסמה ואת תכנית בנין עיר 58 אשר הודעה למתן תוקף לה פורסמה בתוספת מס' 2 לעיתון הרשמי, גיליון 976 4.1.40 להלן " התכנית הראשית".

10. הגדרות:

מבנים קיימים: כמבנים קיימים יוגדרו המבנים המסומנים במפת מדידה שנערכה למתחם ביום 18.12.2001 ומשמשת רקע לאישור כל הבניינים בתחום התכנית שאינם נוגדים את מגמת התכנית. לענין תכנית זו, הביטוי "קיים" יעל פי התכנית" ודומיהם מתייחסים למצב המבנים כפי שהיא מתועד במפת המדידה.

11. אזורי יעוד:

11.1 אזור מסחרי מיוחד:
השטח הצבוע בצבע אפור עם מסגרת סגולה וכתומה, הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות לגביו ההוראות הבאות:

11.1.1 תכליות מותרות:

בתי אוכל, מסחר קמעונאי בהנחייתו עד 200 מ"ר שטח עיקרי למעט חנויות לממכר מזון ששטחו לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי, סטודיו וגלריות לאומנות, מתקני שעשועים, מועדוני צלילה וספורט ימי, בתי מלאכה לכלי שיגט. (המשמשים לספורט ימי) עינוג ציבורי (תאטרון, קולנוע, אולמות קונצרט, אולמות אירועים, דיסקוטקים, אולמות בקודם, וכד') - בתוך המבנים בלבד.
משרדים, מחסנים ושימושים נלווים אחרים וזאת רק כנדרש לעסקים הפועלים במקום.
לאזור זה יסוק במלאכה וניצור, למעט שרותי עזר לכלי שיגט וספורט ימי שיפעלו בנמל בלבד.
כמו כן יותרו התכליות המותרות ביעוד אזור טיילת כאמור להלן, אשר ניתן לבצען בתוך המבנים הקיימים

11.1.2 זכויות בניה:

עפ"י השטח התחום בקונטור המבנים הקיימים בהתאם לנספח א', כמו כן תותר הקמת יציע / קומה נוספת בקונטור הבניין הקיים בלבד.

11.1.3 גובה:

גובה הבניין הקיים הוא הגובה הסופי של הבניין כפי שמופיע בנספח א'. תותר הבלטת חלקים מגגות ו/או קירות המבנה לצורך הסתרה ו/או אורור מערכות ומתקנים טכניים. גובה הבלטה לא יעלה על 1.2 מטר מגובה הקיר או הגג הקיים, ולא יעלה על 1/3 משטחו של הגג הקיים, אלא אם נדרש אחרת מסיבה של עיצוב אדריכלי באישור מהנדס העיר. הבלטות בקירות קיימים יהיו בהמשך לקירות חזית המבנה. בליטות בגגות שטוחים יהיו בליטות שטוחות ובגגות משופעים בליטות משופעות על פי כיוון שיפועי הגג.

11.1.4 קווי בניין:

קווי הבניין יהיו בקונטור הבניינים הקיימים. יותרו בליטות של עד 40 ס"מ סביב קונטור הבניין הקיים למטרות חיזוק הבניין הקיים ובלבד שיהוו חלק אינטגרלי מחזית הבניין המוצעת. למטרה זו יותרו שינויים בקו חזית הבניין בתחום המופיע בקו מרוסק בנספחי הבינוי.

11.1.5 הנראות נוספות:

כל המתקנים ובכלל זה: מערכות מיזוג אוויר, חדרי אשפה, מתקני חשמל, מתקני תקשורת וכל מערכות אחרות, יהיו במסגרת קונטור הבניין הקיים. לא תותר הצבת כל סוגי מתקנים מחוץ לקונטור הבניין למעט ארובות, מינדפים וצינורות פליטה ויניקת אוויר, וזאת באישור מהנדס העיר.

מתקנים טכניים יוסתרו ויחופו עפ"י הנחיות ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

כל בניה במסגרת התכליות המותרות תוגש עם תוכנית עיצוב אדריכלית שתפרט את החומרים, הגבהים, הפרטים לאישור מהנדס העיר או המוסמך מטעמו.

גובה הבניה בכל שטח התכנית מוגבל. אין להקים ו/או להפעיל בתחום התכנית מתקנים קבועים או ארעיים בגובה העולה על 15 מ' מעל פני הקרקע ללא תאום מראש עם מנהל התעופה האזרחית.

11.2 אזור נמל (מעגנה):

השטח הצבוע בצבע לבן עם לוכסנים בתכלת הוא אזור נמל (מעגנה) וחלות עליו ההוראות הבאות:

11.2.1 תכליות מותרות:

יתרו שימושי ספורט ימני, עגינת סירות מסוגים שונים, לא יותרו אטרקציות ימיות על גבי דוברות ו/או רכסודות זמניות או קבועות בשטח בריכת המים לשימור.

11.2.2 זכויות בנייה:

לא תותר בניה כלל למעט כל הדרוש לחיזוק ותחזוקת המזחים והרציפים הקיימים. לא תותר הרחבת המזחים והרציפים אלא לצורך שיקום מזחים קיימים ובהתבסס על חו"ד הנדסית ובתאום עם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

11.3. אזור טיילת:

השטח הצבוע בצבע כחול תחום בכחול כהה הוא אזור טיילת.

11.3.1 תכליות מותרות:

יותר דוכנים, פרגולות, אמצעי הצללה, אזורי חניה, כבישים פנימיים, שווקים ניידים, בתי קפה פתוחים, פאבים פתוחים, ומסעדות פתוחות, תחנות טרנספורמציה זעירות, שערים, מדרכי עץ, בטון, אבן, אספלט ומדרכים מחומרים אחרים, אלמנטי מים דקורטיביים, מזרקות, עמודי תאורה ובלבד שישמר רצף להולכי רגל ללא מכשולים (למעט ריהוט רחוב), לאורך קיר הים ברוחב שלא יפחת מ- 7 מ'.

לא יותר שווקים קבועים, לא יותר שערים או גדרות בתחום הטיילת. לא יותר מתקני ספורט אלא רק מתקני שעשועים פתוחים ולא מגודרים, פרט למתקני ספורט ושעשועים בגידור חלקי וזמני בלבד לארוע תחום בזמן.

למעט מול מבנים 26 – 28 בהם הרוחב לא יפחת מ- 4 מ' וזאת לתקופת ביניים עד לסיום החווה הקיים בין אוצר מפעלי ים לבין השוכרים

במגרשים 26 – 28. עם תום החווה האמור, רוחבה של הטיילת יהיה 7 מ' ללא כל בינוי פרט להצבת ה'הוט רחוב'.

בשטח הסמוך למעגנה מצפון, רוחבה המינימלי של הטיילת יהיה גדול מ- 7 מ'.

בנוסף, הועדה המקומית תהח רשאית להתיר חדרי אשפה, דחסנים, חדרי גנרטורים וכדי בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, ובלבד שיהיו צמודים למבנים קיימים או בבנייה תת קרקעית.

12. הוראות נוספות:

תוכן תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית לאזור הטיילת כתנאי להוצאת היתר בניה. תכנית הפיתוח תקבע את מיקום אמצעי הצללה, אזורי חניה, כבישים פנימיים, שווקים ניידים, בתי קפה, פאבים, ומסעדות פתוחות, תחנות טרנספורמציה זעירות, שערים, מדרכי עץ, בטון, אבן, אספלט ומדרכים מחומרים אחרים, מתקני שעשועים, אלמנטי מים דקורטיביים, מזרקות, מתקני ספורט וכד'.

בתכנית הפיתוח יובטח הקשר בין כל חלקי הנמל, לרבות אלה שבבעלות החברה לפיתוח ת"א.

בתכנית הפיתוח תציג את רציפות מעבר הולכי רגל בין מתחם נמל ת"א למתחמים הגובלים בו מדרום, מזרח וצפון.

דוכנים, שווקים ומתקנים נלווים של בתי קפה, יוקמו לאחר שיוכח להנחת דעת מהנדס העיר לעת הוצאת היתר הבניה כי אינם מפרעים לקיומה של הטיילת ותנועת הולכי רגל.

מתקנים טכניים ישולבו ככל הניתן בבניה הקיימת ו/או יהיו תת קרקעיים.

מערכת התאורה בתחום התכנית תתוכנן באופן שימנע סנוור לכיוון מסלול שדה דב ולכיוון אזורי הפעילות התעופתית בהמשך של ציר מסלול התעופה לכיוון דרום.

13. תנועה וחניה: הסדרי תנועה וחניה, פריקה וטעינה יהיו באישור אגף התנועה בעיריית ת"א יפו.
שערי החרום בין תחום נמל ת"א למתחם גני התערוכה יהיו זמניים ופריקים ויהיו פתוחים למעבר רכב חרום ובטחון ולהולכי רגל, רוכבי אופניים, בשעות הפעילות של המתחם.

14. תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח למתחם נמל ת"א.
2. הכנת תכנית תנועה וחניה למתחם באישור אגף התנועה בעיריית ת"א יפו.
3. הבטחת ביצוע הריסת מבנים, גדרות וסככות שאינם תואמים את תכנית הפיתוח.
4. הכנת חו"ד סביבתית שתאושר ע"י השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו ותציג את הפתרונות לנושא המערכות המכניות, רעש, זהום אויר, וטיפול בשפכים.
5. אישור השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו להיתר המבוקש, כלל היתר להריסה והתייחסות לפינוי חומרים מסוכנים כגון אסבסט וכד'.
6. אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
7. הגשת נספח אקוסטי שאושר ע"י השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו ורשות שדות התעופה האזרחית בהתאם לשימושים המבוקשים, בשים לב למגבלות הרעש ששדה התעופה דב מטיל על מתחם התכנית.
8. חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית וניתוק מבורות ספיגה ואו בורות רקב באם קיימים.
9. תנאי להקמת חדרי אשפה, דכסנים וחדרי גנרטורים באזור הטיילת יהיה כאמור בסעיף 11.

15. תנאים למתן תעודת גמר:

ביצוע התנאים למתן היתרי בניה.

16. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

17. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ותהיה סתירה בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

18. תוקף התכנית:

תכנית זו תהיה בתוקף 5 שנים מיום מתן תוקף לה, או עד פרסום למתן תוקף לתכנית אחרת המבטלת תכנית זו - המאוחר מבין השניים.

מאשרת

19. אישורים:

חתימת המתכנן:

[Handwritten signature]
אליקים אורינללים בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
הוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור ותכנית מס' 3208/ת"א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.11.04 לאשר את התכנית.
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית
[Handwritten signature]

23.3.06 אלק. נ



חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:	תכנית מס' 3208	"נמל ת"א - הסדרת מצב קיים"
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	14/07/2004	פרוטוקול 20-2004 ב' החלטה 4
"	"	"
"	"	"
אושרה למתן תוקף על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	15/11/2004	ישיבה מס' 858
"	"	"
מנהל האגף	מנהל העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
	תאריך:	10/1/06